

# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT YANG CACAT ADMINISTRASI

Anna Priscilla Meilita<sup>1</sup>, Abdul Rachmad Budiono<sup>2</sup>, Bambang Winarno<sup>3</sup>.

Program Studi Magister Kenotariatan  
Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
JL. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505  
Email: lita\_project@yahoo.com

## ***Abstract***

*Legal protection should be felt to any person as holders of land rights. To obtain the land rights, land registration should be done. The conduct of land registration aims to provide legal certainty. At the end of the land registration process, the resulting book is evidence includes land and land certificate. Against the issuance of certificates of land rights required active role of the Land Office to thoroughly investigate the validity of the data related to issuing a certificate. In the process of land registration includes activities that can lead to potential errors on their actions, so as to produce a defective certificate of administrative law. The aim in this thesis is to determine what form of legal protection for third parties as holders of certificates of property against the issuance of disability certificates that administration. The research method in this research is normative. The analysis and discussion of this study is that it can be concluded that: Legal protection for holders of certificates of property against the issuance of disability certificates that administration, has not been obtained by a third party as a buyer. This is due to the existence of a legal vacuum in PP 24/1997 on Land Registration, in KBPN Regulation 3/2011 on the Management Assessment and Handling of Cases of Land, in KBPN Regulation 23/2009 on the Amendment of KBPN Regulation 1/2006 on Implementation Provisions of Government Regulation Regulation 37/1998 on Land Deed Officer Position. To address the legal issues which form the legal protection of third party property rights as the holder of the certificate to the issuance of defective administration, should be accountable to: 1. Responsibilities of the Seller; 2. Responsibilities of PPAT; 3. Responsibility Certificates The BPN top administrative court canceled.*

***Key words:*** legal protection, land registration, certificate

---

<sup>1</sup>Mahasiswa, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>2</sup> Pembimbing Utama, Dosen, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

<sup>3</sup> Pembimbing Kedua, Dosen, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

## Abstrak

Perlindungan hukum harus bisa dirasakan kepada setiap orang sebagai pemegang hak atas tanah. Untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, harus dilakukan pendaftaran tanah. Dilakukannya pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut, yang dihasilkan adalah alat bukti meliputi buku tanah dan sertifikat tanah. Terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah diperlukan peran aktif Kantor Pertanahan untuk benar-benar meneliti kebenaran mengenai data-data yang terkait guna menerbitkan sebuah sertifikat. Pada proses pendaftaran tanah memuat kegiatan-kegiatan yang dapat menimbulkan potensi kesalahan atas perbuatan tersebut, sehingga dapat menghasilkan sertifikat yang cacat hukum administrasi. Tujuan dalam penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi. Metode penelitian dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif. Hasil analisis dan pembahasan penelitian ini adalah dapat disimpulkan bahwa: Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi, belum didapatkan oleh pihak ketiga sebagai pembeli. Hal ini disebabkan adanya kekosongan hukum pada PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, di dalam Peraturan KBPN 3/2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, di dalam Peraturan KBPN 23/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan KBPN 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk mengatasi permasalahan hukum yaitu bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan yang cacat administrasi, dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada: 1. Tanggung Jawab dari Penjual; 2. Tanggung Jawab dari PPAT; 3. Tanggung Jawab BPN atas Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN.

**Kata kunci:** perlindungan hukum, pendaftaran tanah, sertifikat

## Latar Belakang

Tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan sumber daya alam. Tanah dan alam (sumber daya alam) memiliki arti istimewa dalam masyarakat agraris dan bahari seperti Negara Indonesia, yaitu sebagai wujud eksistensi, akar sosial budaya, simbol eksistensi dan status sosial ekonomi.<sup>4</sup>

UUPA adalah hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia. UUPA mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek perdata maupun

---

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, **Pengadaan Tanah untuk Pembangunan**, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011, hlm. 1.

administrasi, yang memiliki tujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.<sup>5</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum Barat, misalnya Hak *Eigendom*, Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*, dilakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan terhadap pemegang haknya diberi suatu tanda bukti dan disertai dengan akta yang dibuat Pejabat Balik Nama.<sup>6</sup> Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Kedua peraturan pemerintah ini merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut. Pada akhir proses pendaftaran tersebut, yang dihasilkan adalah alat bukti diantaranya yang pertama Buku Tanah dan yang kedua Sertipikat Tanah (berupa salinan buku tanah dan surat ukur).

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian pendaftaran tanah adalah sebagai rangkaian kegiatan secara terus-menerus yang dilakukan oleh pemerintah, berkesinambungan dan teratur, yaitu diantaranya adalah pengumpulan dan pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dikemas dalam bentuk peta dan daftar tentang bidang tanah dan satuan rumah susun. Hal ini termasuk dalam pemberian sertipikat yang digunakan untuk surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya tersebut dan juga hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>7</sup>

Dalam praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk melakukan pendaftaran tanahnya. Pelayanan kantor

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 112.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional**, Djambatan, Jakarta, 1991, hlm. 89.

pertanahan dilihat dari aspek administrasinya juga belum mampu memberikan kinerja yang baik yang diharapkan oleh masyarakat, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, proses yang sulit, mahal, dan berbelit-belit serta memungkinkan adanya malpraktek.<sup>8</sup>

Sebagai kontrol penerbitan surat keputusan pemberian hak, Kepala BPN mempunyai wewenang untuk membatalkan surat keputusan pemberian hak tanah yang dalam penerbitannya oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung adanya cacat hukum.<sup>9</sup>

Cacat hukum administrasi menurut Pasal 107 Permenang No. 9 tahun 1999 adalah meliputi kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hukum, kesalahan obyek hukum, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis/ data fisik tidak benar, atau kesalahan yang bersifat administrasi.

Sebagai contoh kasus adalah dalam Perkara Tata Usaha Negara No. 150/G/2014/PTUN.SBY, secara garis besar adalah sebagai berikut: Tuan A (Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah) adalah ahli waris dari Almarhum Atmoredjo dan Almarhumah Tianah, sesuai dengan surat keterangan ahliwaris tertanggal 4 Maret 2011 diketahui Lurah Pisangcandi Nomor : 593/08/35.73.04.1007/2011 dan Camat Sukun Nomor : 593/64/35.73.04/2011. Warisan berupa sebidang tanah hak yasan Petok D nomor 356, Persil nomor 44, Kelas D.IV, seluas kurang lebih 5.220 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus dua puluh) yang terletak di Kelurahan Pisangcandi. Bahwa Tuan A (Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah) mendapati tanah milik Almarhum Atmoredjo telah terjadi pengurangan yakni seluas 3.091 m<sup>2</sup> atas nama Tuan B (Bambang Merdiko), dan telah terbit sertipikat Hak Milik nomor: 2327, seluas 3.091 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan puluh satu meter persegi) atas nama Bambang Merdiko.

Pihak C (Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono) membeli tanah dari Tuan B (Bambang Merdiko) dengan itikad

---

<sup>8</sup> *Op.cit.*, Adrian Sutedi, hlm. 164-165.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 168.

baik. Tuan B (Bambang Merdiko) melakukan jual beli tanah dengan Pihak C (Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), dan terbitlah SHM atas nama Pihak C (Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono).

Antara pihak-pihak tersebut telah terjadi perselisihan tentang penjualan tanah tersebut. Para pihak akhirnya sepakat untuk mengakhiri perselisihan dengan setuju dan mufakat. Akta Perdamaian (dading) dibuat oleh Junjung Handoko Limantoro, Sarjana Hukum, Notaris di Malang. Seiring berjalannya waktu, Tuan A (Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah) melayangkan gugatan. Gugatan pertama ditujukan kepada Lurah Kelurahan Pisangcandi yang berkedudukan di Jalan Anggur Nomor 1 Kota Malang sebagai tergugat dan Bambang Merdiko sebagai tergugat intervensi. Kemudian Tuan A (Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah) mengajukan gugatan kembali pada tahun 2014 dan gugatan tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang, yang berkedudukan di jalan Danau Jonge I No. 1 Malang, sebagai Tergugat dan Pihak C (Tantiono, Donny Martee, Margo Mulyono) - (pembeli obyek) sebagai Para Tergugat II Intervensi atas dasar Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang telah melakukan penerbitan sertifikat yang cacat administrasi yaitu adanya kesalahan prosedur atas penerbitan sertifikat hak milik itu sendiri.

Adapun permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi. Jurnal ini disusun berdasarkan metode penelitian hukum Normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku atau ditetapkan pada suatu permasalahan hukum tertentu<sup>10</sup>. Penelitian normatif harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan digunakan sebagai fokus dari penelitian ini adalah norma hukum yang ada di dalam perundang-undangan.<sup>11</sup> Pendekatan kasus (*case approach*) adalah melakukan

---

<sup>10</sup> Soerjono dan H. Abdurahman, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipra, Jakarta, 2003, hlm 55.

<sup>11</sup> Jhony Ibrahim, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia, Surabaya, 2007, hlm. 302.

telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>12</sup>

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber-sumber penelitian itu dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan. Bahan Hukum Sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen resmi dan putusan-putusan hakim. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, skripsi, tesis, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan serta pendapat para sarjana. Bahan hukum Tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia.

## **Pembahasan**

### **A. Gambaran Kasus**

Pada awalnya, ahliwaris dari Almarhum Atmoredjo dan Almarhumah Tianah, di mana sesuai dengan Surat Keterangan Ahliwaris tertanggal 4 Maret 2011 diketahui oleh Lurah Pisangcandi Nomor: 593/08/35.73.04.1007/2011 dan Camat Sukun Nomor: 593/64/35.73.04/2011, yakni:

1. Suryati, telah meninggal dunia pada tanggal 13 Agustus 1973 dalam perkawinannya dengan Misdi yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 23 Desember 1979 telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yakni:
  - a. Sukarno
  - b. Poniman
  - c. Djumaiyah
2. Surya Dewi
3. Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah
4. Pirni, telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2005 dalam perkawinannya dengan Ra'im telah dikarunia 2 (dua) orang anak yakni:
  - a. Suyanti

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

b. Lis Suharwati

Pada tanggal 12 Mei 2014 para ahliwaris Almarhum Atmoredjo sebagaimana tersebut di atas telah menyetujui kepada salah satu ahliwaris dari Almarhum Atmoredjo dan Almarhumah Tianah tersebut yakni Suriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan perihal kasus tanah milik Almarhum Atmoredjo.

Almarhum Atmoredjo memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pisangcandi, Kecamatan Sukun, Kota Malang sebagaimana tersebut di dalam Leter C Nomor : 356 Persil 44 Kelas D.IV seluas 5.220 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sungai/ Kail Metro
- Sebelah Timur : Tanah Yasan Milik Pak Kibat
- Sebelah Selatan : Jalan Bukit Dieng
- Sebelah Barat : Tanah Yasan Milik Pak Talib

Kemudian Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah ahliwaris dari Almarhum Atmoredjo dan Almarhumah Tianah telah menerangkan bahwa tanah milik Atmoredjo sebagaimana tersebut di dalam buku Leter C Nomor : 356 Persil 44 Kelas D.IV seluas 5.220 m<sup>2</sup> Kelurahan Pisangcandi, Kecamatan Sukun, Kota Malang, pada tahun 2005 telah terjadi pengurangan, yakni seluas 3.091 m<sup>2</sup> atas nama : Bambang Merdiko (Obyek Sengketa).

Dalam kenyataannya semasa Almarhum Atmoredjo masih hidup maupun Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah serta para ahliwarisnya tidak pernah menyerahkan atau menjual atau melakukan perbuatan hukum atau mengalihkan tanahnya yang seluas 3.091 m<sup>2</sup> tersebut kepada Bambang Merdiko.

Namun berdasarkan Surat Keterangan Bambang Merdiko tertanggal 26 Mei 2014 yang diterima oleh Kuasa Penggugat pada tanggal 15 Juni 2014 telah menjelaskan jika pada tanah milik Atmoredjo sebagaimana tersebut di dalam Buku Leter C Nomor: 356 Persil 44 Kelas D.IV seluas 5.220 m<sup>2</sup> Kelurahan Pisangcandi, Kecamatan Sukun, Kota Malang, telah terjadi pengurangan yakni seluas 3091 m<sup>2</sup> menjadi atas nama : Bambang Merdiko yang mana pencatatan tersebut tanpa adanya sebab-sebab atau dasar dan prosedur peralihan yang jelas.

Bahwa, dengan adanya pencoretan luas tanah pada Buku Leter C 356 Persil 44 Kelas D.IV yang semula seluas 5.220 m<sup>2</sup> dikurangi seluas 3.091 m<sup>2</sup> ke atas nama : Bambang Merdiko adalah merupakan Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara , dalam hal ini adalah sebagai Tergugat, pencoretan sesuai hak yang bersifat konkrit/ nyata dan individual yaitu dibukukannya dicatatnya nama Bambang Merdiko pada Buku Leter C Nomor : 356 Persil 44 Kelas D.IV dengan luas 3.091 m<sup>2</sup>, sehingga menimbulkan akibat hukum yang merugikan Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah.

Data yuridis maupun prosedur yang dipersyaratkan di dalam peralihan kepemilikan hak atas tanah milik Penggugat menjadi ke atas nama Bambang Merdiko seluas 3.091 m<sup>2</sup>, jelas-jelas tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, karena Almarhum Atmoredjo maupun Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah tidak pernah menjual atau mengalihkannya kepada pihak lain termasuk kepada Bambang Merdiko walaupun hanya seluas 3.091 m<sup>2</sup>.

Dengan demikian Bambang Merdiko yang telah mengurangi dan mencoret luas tanah pada Buku Leter C Nomor: 356 Persil 44 Kelas D.IV dari seluas 5.220 m<sup>2</sup> dikurangi seluas 3.091 m<sup>2</sup> ke atas nama : Bambang Merdiko tanpa dasar yang jelas adalah melanggar peraturan perundang-undangan dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yakni Asas Kecermatan, Kehati-hatian dan Asas Kepastian Hukum.

Bahwa dengan dibukukannya/ dicatatnya nama Bambang Merdiko pada Buku Leter C Nomor : 356 Persil 44 Kelas D.IV seluas 3.091 m<sup>2</sup> (obyek sengketa), maka hak-hak Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah maupun ahliwaris almarum Atmoredjo menjadi tidak terlindungi lagi, karena berdampak terhadap status hukum terkait tanah obyek sengketa *a quo*, yang berarti pihak Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah maupun ahli waris almarhumnya terhambat akan melakukan permohonan pensertifikatan maupun melakukan peralihan hak secara utuh, sehingga kepentingan dan hubungan hukum terganggu, demikian tindakan Bambang Merdiko dalam menerbitkan obyek sengketa tersebut adalah merupakan tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum, sehingga cukup alasan bagi Supriono



alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah ini berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Oleh karenanya Bambang Merdiko benar telah melakukan tindakan sewenang-wenang dan bertentangan dengan hukum. Bambang Merdiko telah menerbitkan suatu alas hak, berupa sertifikat pertama kali yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 2327 Kel.Pisangcandi Tanggal : 03-08-2005 Surat Ukur Tanggal : 2107/2005 Nomor : 00669/Pisangcandi/2005 Seluas : 3.091 m<sup>2</sup> atas nama : Bambang Merdiko yang diposisikan pada tanah milik Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah dengan berbekal Kutipan Leter C No. 1525/44/D.IV an. Soeytono (almarhum).

Dalam perjalanannya Bambang Merdiko telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli sekitar pada tahun 2010 tepatnya pada tanggal 07-10-2010 (tujuh Oktober dua ribu sepuluh),dihadapan Haji Chusen Bisri, Sarjana Hukum, Notaris Di Malang, diantaranya dengan:

1. Donny Martee

Lahir di Malang, pada tanggal 01-02-1962, WNI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Semeru No. 30 - A, Rukun Tetangga 08, Rukun Warga 08, Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Pemegang kartu tanda penduduk 3573020102620003;

2. Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen

Lahir di Malang, pada tanggal 14-03-1965, WNI, Swasta, bertempat tinggal di Jalan Villa Tidar Indah Kavling 12, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 10, Kelurahan Pisang Candi, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Pemegang kartu tanda penduduk nomor 3573041403650004;

3. Tantiono

Lahir di Malang, pada tanggal 03-06-1971, WNI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Inspol Suwoto No.8, Rukun Tetangga 05, Rukun Warga 04, Kelurahan Kalirejo, Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, pemegang kartu tanda penduduk nomor 3507250306710002.

Dengan obyek pengikatan jual beli tersebut yaitu:

sebidang tanah kosong dengan sertifikat Hak Milik Nomor 2327, dalam Surat Ukur tertanggal 21-07-2005 (dua puluh satu Juli dua ribu lima), nomor 00669/Pisangcandi/2005, seluas 3.091 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan puluh satu meter persegi) terletak di Provinsi Jawa timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Pisangcandi, yang tercantum dalam sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat berwenang di Kota Malang pada tanggal 03-08-2005 (tiga agustus dua ribu lima) tertulis atas nama Bambang Merdiko. Harga tanah yang telah disepakati antar pihak adalah sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh : Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono kepada Bambang Merdiko.

Pada tahun 2011 dibuat AJB (Akta Jual Beli) berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Bambang Merdiko kepada Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono untuk menjual kepada Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono, dibuat oleh Edy Rudianto, PPAT.

Pada tahun 2012, Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono membalik nama dan memecah Sertifikat No: 2327 atas nama Bambang Merdiko menjadi 20 Sertifikat menjadi atas nama Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono berdasarkan AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat Edy Rudianto, PPAT.

Dasar BPN (Badan Pertanahan Nasional) menerbitkan 20 sertifikat atas nama Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono, berdasarkan proses Konversi atau Penegasan Hak dari bidang tanah yang terdaftar di dalam Buku Leter C No: 1525 Persil 44 Kelas D.IV dengan Luas 5.220 m<sup>2</sup> an. Soeytono (almarhum).

Pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dalam pendaftaran tanah atas bidang tanah yang terdaftar dalam Buku Leter C No. 1525 Persil 44 Kelas D.IV dengan luas 5.220 m<sup>2</sup> an. SOEYTONO (almarhum) telah dilakukan pengukuran sehingga terbit Peta Bidang Tanah tanggal 6 Januari 2004 No. 18 tahun 2004. Untuk selanjutnya proses

pembukian hak telah dilakukan dengan pemeriksaan tanah oleh Panitia Ajudikasi sehingga diterbitkan Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas tertanggal 27 April 2005 dan telah dilakukan proses pengumuman oleh Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan setelah jangka waktu lewat 60 hari ternyata tidak ada sanggahan atau keberatan dari pihak lain atas diterbitkannya Sertifikat Tanda Bukti Hak. Maka dari itu diterbitkan SHM No. 2327 atas nama Bambang Merdiko.

Kemudian pada tanggal 22-08-2011 (dua puluh dua agustus dua ribu sebelas) telah dibuat juga Akta Perdamaian (Dading) nomor : 130 yang dibuat oleh Junjung Handoko Limantoro, S.H, Notaris di Malang. Namun Akta Perdamaian bukan merupakan bukti peralihan sebagaimana dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan dalam Pasal 41 dijelaskan pula bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Dalam Akta Perdamaian (Dading) No. 130 tersebut, disebutkan bahwa masing-masing pihak berkewajiban dan mengikatkan diri untuk segera setelah penandatanganan perjanjian ini, menghentikan dan mencabut serta meniadakan semua permasalahan dan/ atau keberatan dan/ atau tindakan hukum yang telah ada maupun yang mungkin dapat dilakukan masing-masing pihak berkenaan dengan perselisihan tersebut. Disampaikan pula dalam Akta Perdamaian (Dading) No. 130 ini bahwa sebagai kompensasi atas perdamaian ini, Pihak Kedua (Bambang Merdiko) dan Pihak Ketiga (Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono) bersedia membayar kepada Pihak Pertama (Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah) sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Akan tetapi pada tahun 2014, Supriono alias Kamsyah alias Suriono Masyur Kamsyah melayangkan gugatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai Tergugat dan (Donny Martee, Doktorandus Margo Mulyo, Magister Manajemen dan Tantiono) sebagai Para Tergugat II Intervensi.

**B. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat yang Cacat Administrasi**

Indonesia adalah negara hukum. Negara hukum berarti menjamin akan perlindungan hukum bagi masyarakat yang tinggal di suatu negara tersebut. Terciptanya perlindungan hukum bagi masyarakat di negara Indonesia ini merupakan cerminan dari terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum adalah salah satu bentuk dari perlindungan hukum bagi mereka sebagai pemegang sertipikat. Kepastian hukum akan kepemilikan tanah terlebih dahulu dilakukan dengan pendaftaran tanah dan adanya kepemilikan terhadap sertipikat hak atas tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa:<sup>13</sup> “Untuk menjamin KEPASTIAN HUKUM oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pada kenyataannya, kepastian hukum pendaftaran tanah tersebut belum dapat dirasakan oleh masyarakat. Artinya dalam kenyataan yang ada masih dianggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di Negara ini, sebab sertipikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang.

---

<sup>13</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**.

Menurut Soerjono Soekanto, Kepastian Hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya terciptanya suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.<sup>14</sup>

Berdasarkan aturan hukum yang telah dipaparkan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa meskipun sudah ada peraturan yang mengatur mengenai permasalahan tanah, nyatanya kepastian hukum belum tercipta dengan jelas dan tidak dirasakan oleh pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat, apalagi terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi.

Di dalam penulisan tesis ini, perlindungan hukum ditujukan kepada pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik, supaya tercapai kepastian hukum atas terbitnya keputusan pejabat tata usaha negara yang berupa sertifikat hak milik dalam hal ini yang terbitnya terdapat cacat hukum administrasi. Dengan tujuan mencapai kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak, maka pejabat tata usaha negara dituntut untuk bertanggung jawab sepenuhnya terkait keputusan yang akan diterbitkannya. Berdasarkan hal tersebut penulis menggunakan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum untuk mengkaji permasalahan ini dan untuk memecahkan rumusan permasalahan yang diangkat oleh penulis.

Teori perlindungan hukum memiliki makna perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan atas hak-hak manusia, yang secara umum diklasifikasikan dalam hak asasi manusia yang dimiliki oleh setiap subjek hukum dalam suatu negara hukum. Hal ini berdasarkan kepada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam fungsi dan tujuannya untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh penguasa. Perlindungan hukum tersebut pada umumnya diwujudkan dalam suatu bentuk peraturan tertulis, sehingga sifatnya mengikat setiap subjek hukum dan memiliki akibat hukum bagi setiap subjek hukum yang melanggarnya.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, **Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)**, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 55.

<sup>15</sup> Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 205.

Menurut Hadjon pada perlindungan hukum yang preventif kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitive* (sudah pasti). Dengan demikian perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat signifikan bagi tindakan pemerintah yang tidak didasarkan pada ketentuan aturan yang berlaku. Dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada suatu kebijakan yang diambil.

Terkait dengan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum setelah terjadinya sengketa, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Dalam hal terjadi sengketa tanah maka perlindungan hukum represif yang dapat diberikan berupa pengembalian hak kepada pemilik semula, artinya yang dilindungi oleh hukum adalah pemilik yang sah dari tanah yang disengketakan. Untuk dapat mengembalikan hak yang sebenarnya kepada pemilik semula tentu ada jalur yang harus dilewati. Dalam hal terjadi sengketa tanah pihak yang bersengketa akan menyelesaikannya melalui jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non litigasi (di luar pengadilan).

Perlu ditekankan bahwa perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi harus lebih dijamin oleh Pemerintah. Karena pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik nyatanya telah melakukan jual beli sebidang tanah dari pihak kedua dan melakukan proses penerbitan sertifikat dengan prosedur yang sesuai.

Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi, masih terdapat kekosongan hukum di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan di dalam aturan lainnya. “Kekosongan Hukum” itu sendiri

dapat diartikan sebagai suatu keadaan kosong atau ketiadaan peraturan perundang-undangan (hukum) yang mengatur tata tertib (tertentu) dalam masyarakat.

Untuk mengisi kekosongan hukum di dalam Peraturan Pertanahan diantaranya adalah: Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan/atau peraturan lainnya bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertipikat terhadap penerbitan sertipikat yang cacat administrasi, maka bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertipikat yang cacat administrasi atau yang patut dimintakan atas pertanggungjawaban tersebut diantaranya adalah:

#### **1. Tanggung jawab dari penjual**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai produk cacat, dapat dilihat dalam Pasal 1504 sampai dengan Pasal 1512. Dalam Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa penjual selalu diharuskan untuk bertanggung jawab atas adanya cacat.

Sehingga apabila pembeli yaitu mendapatkan barangnya terdapat cacat tersembunyi maka terhadapnya diberikan dua pilihan. Pilihan tersebut sesuai dengan Pasal 1507 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Mengembalikan barang yang dibeli dengan menerima pengembalian harga (*refund*);
- b. Tetap memiliki barang yang dibeli dengan menerima ganti rugi dari penjual.

Mengenai tanggung jawab para pihak terhadap adanya cacat tersembunyi dapat dilimpahkan pada penjual, tergantung pada kondisinya:

- a. Apabila cacat tersebut dari semula diketahui oleh pihak penjual namun penjual tetap menjualnya, maka penjual wajib mengembalikan harga penjualan kepada pembeli dan ditambah dengan pembayaran ganti rugi

---

<sup>16</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga (Pasal 1508 Kitab undang-Undang Hukum Perdata);<sup>17</sup>

- b. Apabila ada cacat dari penjual dan pembeli mengetahui tetapi tetap membeli produk tersebut maka si penjual dibebaskan dari tanggung jawab (Pasal 1505 Kitab undang-Undang Hukum Perdata);<sup>18</sup>
- c. Apabila cacat ini benar-benar memang tidak diketahui oleh penjual, maka penjual hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan serta biaya-biaya (ongkos yang dikeluarkan pembeli waktu pembelian dan penyerahan barang);
- d. Apabila barang yang dibeli musnah sebagai akibat yang ditimbulkan oleh cacat yang tersembunyi, maka penjual tetap wajib mengembalikan harga penjualan kepada pembeli (Pasal 1510 Kitab undang-Undang Hukum Perdata).<sup>19</sup>

Dalam hal ini point huruf (a) di atas sesuai dengan contoh kasus yang ditulis oleh penulis, yaitu apabila cacat tersebut dari semula diketahui oleh pihak kedua yaitu selaku penjual namun penjual tetap menjualnya, maka penjual wajib mengembalikan harga penjualan kepada pembeli dan ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga. Pihak penjual telah mengetahui cacat tersebut dari semula karena perolehan tanah tersebut tidak sesuai dengan prosedur yang ada.

Jika adanya gugatan dan di dalam putusan perkara kepemilikan tanah oleh pihak ketiga terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi menyatakan bahwa sertifikat dibatalkan terkait jual beli antara pihak kedua dan pihak ketiga, maka pihak penjual wajib mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya tersebut kepada pihak ketiga sebagai pembeli dan ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga. Itulah bentuk ganti rugi yang sesuai dalam Pasal 1508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, Pasal 1508.

<sup>18</sup> *Ibid.*, Pasal 1505.

<sup>19</sup> *Ibid.*, Pasal 1510.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 1508.



## 2. Tanggung jawab dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

- a. Dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Penjelasan Pasal 39 ayat (1), dijelaskan bahwa:<sup>21</sup>

“dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”

- b. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 55, bahwa:<sup>22</sup>

“PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”

## 3. Tanggung jawab BPN (Badan Pertanahan Nasional) atas sertifikat yang dibatalkan PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara)

Hak merupakan kekuasaan, kewenangan, kepentingan yang dilindungi hukum. Didalam hukum Indonesia, mengatur mengenai hak atas kebendaan baik benda bergerak, maupun tidak bergerak. Kepemilikan benda khususnya benda tidak bergerak harus dibuktikan keabsahan kepemilikan atas benda tersebut. Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan sertipikat hak milik atas tanah, dimana sertipikat sebagai dokumen penting dan sah sebagai bukti dan dasar kepastian hukum kepemilikan atas tanah.

---

<sup>21</sup> Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**.

<sup>22</sup> Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 **tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Sertipikat merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertifikat atas tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah.

Pembatalan hak atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1999, yaitu:

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Jadi pembatalan sertifikat atas dasar cacat hukum administratif dan melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sesuai dengan ketentuan Pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau melimpahkan kepada Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk.

Pihak yang dirugikan atas keputusan (sertipikat) tata usaha negara (dalam hal ini oleh BPN) dapat mengajukan ganti kerugian dengan cara mengajukan gugatan di PTUN.

BPN bertanggung jawab atas sertipikat yang dikeluarkannya. Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa:

- a. BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- b. Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  1. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
  2. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  3. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
  4. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Atas dasar hukum di atas dapat dipahami bahwa pelaksanaan putusan pengadilan oleh BPN hanyalah sebatas Putusan Pengadilan TUN yang berkekuatan hukum tetap. Tetapi pengecualiannya adalah pada ayat (2) dengan alasan-alasan tersebut di atas.

### **Simpulan**

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi, belum didapatkan oleh pihak ketiga sebagai pembeli. Hal ini disebabkan adanya kekosongan hukum pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di dalam Peraturan KBPN No. 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, di dalam Peraturan KBPN No. 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk mengatasi permasalahan hukum yaitu bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertifikat yang cacat administrasi, dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada:

#### **1. Tanggung Jawab dari Penjual**

Dalam Pasal 1504 KHUPerdata menentukan bahwa penjual selalu diharuskan untuk bertanggung jawab atas adanya cacat.

Mengenai tanggung jawab para pihak terhadap adanya cacat tersembunyi dapat dilimpahkan pada penjual, tergantung pada kondisinya, yaitu:

- a. Apabila cacat tersebut dari semula diketahui oleh pihak penjual namun penjual tetap menjualnya, maka penjual wajib mengembalikan harga penjualan kepada pembeli dan ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari ongkos, kerugian dan bunga (Pasal 1508 Kitab undang-Undang Hukum Perdata);<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, Pasal 1508.

- b. Apabila ada cacat dari penjual dan pembeli mengetahui tetapi tetap membeli produk tersebut maka si penjual dibebaskan dari tanggung jawab (Pasal 1505 Kitab undang-Undang Hukum Perdata);<sup>24</sup>
  - c. Apabila cacat ini benar-benar memang tidak diketahui oleh penjual, maka penjual hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan serta biaya-biaya (ongkos yang dikeluarkan pembeli waktu pembelian dan penyerahan barang);
2. Tanggung Jawab dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)
- a. Dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Penjelasan Pasal 39 ayat (1):<sup>25</sup>  
 “PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.”
  - b. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 55:<sup>26</sup>  
 “PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.”
3. Tanggung Jawab BPN (Badan Pertanahan Nasional) atas Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara)
- Sertipikat merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, oleh karenanya BPN bertanggung jawab atas segala permasalahan yang terjadi berkaitan dengan sertipikat atas tanah.

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, Pasal 1505.

<sup>25</sup> Penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**.

<sup>26</sup> Pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang **Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**.

Pihak yang dirugikan atas keputusan (sertipikat) tata usaha negara (dalam hal ini oleh BPN) dapat mengajukan ganti kerugian dengan cara mengajukan gugatan di PTUN.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adrian Sutedi, 2006, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta.

Bernhard Limbong, 2011, **Pengadaan Tanah untuk Pembangunan**, Margaretha Pustaka, Jakarta.

Boedi Harsono, 1999, **Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional**, Djambatan, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1999, **Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)**, Universitas Indonesia, Jakarta.

Soerjono dan H. Abdurahman, 2003, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta.

Philipus M Hadjon, 1987, **Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya.

Jhony Ibrahim, 2007, **Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif**, Bayumedia, Surabaya.

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 **tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan**

**Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah.**